

Cómo los propietarios pueden prohibir fumar en las viviendas de alquiler

Enero del 2006 (actualizado en junio del 2008, traducido en junio del 2009)

Aunque los habitantes de California gozan de muchas protecciones contra la exposición al humo de tabaco de segunda mano en los lugares de trabajo, comer y diversión, muchos aún quedan expuestos en sus propios hogares. Los dueños y gerentes de propiedades de alquiler pueden proteger a los inquilinos contra el contacto con el humo de segunda mano al prohibir fumar en áreas comunes y en las viviendas individuales.

Esta hoja informativa describe cómo un propietario puede convertir las áreas comunes en zonas sin humo y explica los pasos necesarios para modificar el contrato de arrendamiento/alquiler con el fin de prohibir fumar en una vivienda individual. Esta información no se aplica a las viviendas de alquiler regidas por ordenanzas locales de control de alquileres¹ ni a los complejos de condominios que busquen adoptar una norma de no fumar.² Note también que si la vivienda de alquiler está subvencionada por una agencia gubernamental, como el U.S. Department of Housing and Urban Development (HUD), puede ser necesario realizar otros procedimientos adicionales para adoptar una norma de no fumar.



Ilustraciones por Janet Cleland
© California Department of Public Health

¿Por qué le interesa al propietario prohibir fumar?

Además de brindar importantes beneficios para la salud al reducir la exposición de las personas al humo de segunda mano, la restricción de fumar puede disminuir el riesgo de incendios accidentales y tal vez hasta logre reducir el costo de las primas de seguro contra incendios. Los dueños también pueden ver reducidos considerablemente sus gastos de mantenimiento y de renovación. La limpieza y rehabilitación de una vivienda habitada por un fumador puede requerir más tiempo y esfuerzo para pintarla y reemplazar el alfombrado y las cortinas. Al prohibir fumar en la vivienda, los propietarios pueden reducir estos gastos o eliminarlos completamente.

¿Es legal que el propietario prohíba fumar?

Sí. Una prohibición de fumar en áreas comunes es similar a otras reglas que los inquilinos deben seguir con respecto al uso de las áreas comunes, como por ejemplo el horario de uso del cuarto de lavandería o el requisito de que los niños estén acompañados por un adulto cuando usen la alberca.

También es legal que el dueño prohíba fumar en viviendas individuales. Los propietarios tienen el derecho legal de imponer límites sobre cómo un inquilino puede usar una propiedad alquilada, como por ejemplo restricciones con respecto a los invitados, el ruido y las mascotas. Una condición de "prohibido fumar" es parecida a una restricción de "mascotas prohibidas" en el contrato de arrendamiento—y es otra manera como el dueño o dueña puede proteger su propiedad.

Importante

El propietario no discrimina ilegalmente en contra de los inquilinos fumadores ni viola su derecho fundamental a la privacidad al prohibir fumar en áreas comunes o en viviendas individuales. Las alegaciones en contrario no tienen base legal.³

¿Cómo limitaría el propietario el fumar en áreas comunes?

El dueño puede prohibir fumar en las áreas comunes interiores y exteriores, y designar una zona específica en la cual se permita fumar al cambiar los reglamentos que rigen estas áreas. Para los contratos mensuales existentes, el propietario debe avisar a los inquilinos con anticipación razonable sobre la nueva prohibición de fumar, por lo general 30 días antes de que ésta entre en vigor. Para los contratos de plazo fijo existentes (de duración fija, por ejemplo, de 12 meses), las reglas se pueden modificar avisando con anticipación razonable si el contrato de alquiler y/o los reglamentos permiten tales cambios durante el plazo de arrendamiento. De lo contrario, los contratos de alquiler de plazo fijo deben enmendarse por escrito para incluir la prohibición de fumar, ya sea durante el periodo del contrato con el consentimiento del inquilino, o en el momento de renovar el contrato o de convertirlo en mensual.

Note que la ley estatal ya puede prohibir fumar en áreas comunes cerradas si el edificio tiene empleados, como gerentes u otros, que trabajen en las instalaciones.⁴

¿Cómo prohibiría el propietario fumar en una vivienda individual?

El propietario enmendaría el contrato de alquiler con el inquilino para añadir una condición de prohibición de fumar.⁵ El proceso que utilice el propietario dependerá del tipo de contrato en cuestión.

Contrato de alquiler nuevo

El mejor momento para establecer una norma contra el fumar es al crear un nuevo contrato de alquiler, ya sea cuando entre un nuevo inquilino o cuando se reemplace un contrato vencido. Una vez que el dueño y el inquilino hayan firmado el nuevo contrato, la restricción de fumar pasa a ser un requisito como cualquier otra provisión del contrato de alquiler. Note que dicha provisión no impide que un fumador alquile la vivienda, sino que prohíbe que él y sus invitados fumen en esa vivienda.

Contrato de alquiler actual—con el consentimiento del inquilino

Si tanto el inquilino actual como el propietario aceptan modificar un contrato de alquiler existente para incluir una provisión que prohíbe fumar, el dueño debe:

- (a) añadir una enmienda al contrato actual que especifique la provisión de no fumar;⁶ o
- (b) crear otro contrato nuevo que incluya la provisión de no fumar.

Contrato de alquiler actual—sin el consentimiento del inquilino

Si el propietario desea incluir una cláusula de no fumar en un contrato de alquiler actual pero el inquilino no la acepta, el dueño todavía puede modificar el contrato para prohibir fumar en esa vivienda. El proceso dependerá del tipo de acuerdo de alquiler:

Acuerdo de alquiler mensual

El propietario puede añadir una prohibición de fumar al contrato de alquiler de mes a mes notificando por escrito al inquilino sobre la nueva condición⁷ y poniendo una fecha de entrada en vigor de la restricción que sea un mínimo de 30 días después de haber avisado al inquilino.⁸ El inquilino que no acepte esta nueva condición del contrato de alquiler efectivamente está poniendo fin al alquiler al negarse a renovar el contrato mensual.

Contrato de alquiler (arrendamiento) a plazo fijo

Cuando el contrato tiene un plazo fijo (de 6 ó 12 meses por lo general), el propietario no puede modificar el contrato durante este periodo sin el consentimiento del inquilino. Este tipo de contrato fija todas las condiciones del contrato y el propietario no puede modificarlas durante ese lapso. Sin embargo, al término del plazo fijo, el contrato puede convertirse en mensual. En ese caso el propietario puede añadir una prohibición de fumar al nuevo contrato del tipo mes a mes siguiendo los mismos pasos mencionados anteriormente para los contratos mensuales. De lo contrario, al final del plazo fijo, puede ser necesario que el propietario y el inquilino hagan un contrato de alquiler nuevo el cual puede incluir la condición de no fumar.

¿Puede el propietario prohibir fumar en el balcón o patio?

Sí, el propietario puede usar el contrato de alquiler para limitar fumar tanto dentro de la vivienda como fuera de ella. Una provisión de no fumar incluida en el contrato de alquiler debe indicar claramente si se prohíbe fumar únicamente dentro de la vivienda o también en áreas exteriores las cuales sólo el inquilino puede usar, tales como el balcón o el patio particular de su vivienda.

¿Qué significa tener en el contrato de alquiler una condición de no fumar?

La prohibición de fumar se incluye en el contrato de alquiler como una nueva condición. Como tal, es como cualquier otra condición del contrato: si el inquilino o los invitados del inquilino no cumplen con la prohibición, el inquilino se considera en violación del acuerdo, lo cual puede convertirse en causa para terminar el alquiler.

Se puede obtener materiales adicionales sobre la creación de viviendas libres de humo en la página web de TALC en www.phlpnet.org, entre ellos un ejemplo de una ordenanza sobre la regulación del fumar en los complejos habitacionales, *Sample California Ordinance Regulating Smoking in Multi-Unit Housing*.

Este material fue producido gracias a fondos del California Department of Public Health, bajo el contrato #04-35336. Technical Assistance Legal Center (TALC) es un proyecto de Public Health Law & Policy (PHLP). PHLP es una organización sin fines de lucro que brinda información legal sobre asuntos relacionados con la salud pública. La información presentada en este documento no constituye asesoramiento o representación legal. Los lectores que busquen consejos legales deben consultar con un abogado en su estado.



Ejemplo de una provisión incorporada en el contrato de alquiler

Se puede obtener un ejemplo de una enmienda al contrato de arrendamiento de California's Clean Air Project (CCAP):⁹

<http://ccap.etr.org/base/documents/CaliforniaApartmentAssociationRental-LeaseAgreement.pdf>

¹ Dichas ordenanzas generalmente prohíben que los propietarios modifiquen los contratos de alquiler sin el consentimiento del inquilino. Comuníquese con el consejo local de control de alquileres para información concreta sobre la ordenanza de control de alquileres que rige en su comunidad.

² El alcance de las restricciones del fumar y el proceso para adoptar dicha norma para un complejo de condominios es muy diferente al de las viviendas de alquiler, debido a la estructura de propiedad de los condominios y a los convenios, condiciones y restricciones (CC&Rs) que los rigen. Note, sin embargo, que esta hoja informativa corresponde si el propietario del condominio alquila la vivienda a un inquilino.

³ Para una discusión más detallada de este tema lea *There Is No Constitutional Right to Smoke (No existe ningún derecho constitucional de fumar)*. Se puede obtener en Internet (sólo en inglés): www.phlpnet.org.

⁴ Cal. Labor Code § 6404.5.

⁵ Los términos contrato de arrendamiento/alquiler (*lease*) y acuerdo de alquiler (*rental agreement*) son equivalentes legales. En la práctica, un contrato de arrendamiento tiene un período fijo de alojamiento (6 ó 12 meses por lo general) y un acuerdo de alquiler se usa para alquileres de mes a mes.

⁶ Una enmienda al contrato deberá mencionar el contrato que se ha modificado y deberá ser firmada por las mismas dos personas que firmaron el contrato original.

⁷ El dueño deberá cumplir con los requisitos de notificación establecidos por el Cal. Code of Civil Procedure § 1162, el cual le autoriza notificar sobre un cambio de las condiciones del contrato de alquiler en tres maneras: el propietario deberá intentar entregar una notificación por escrito personalmente al inquilino; si esto falla, puede dejar una copia con una persona de una edad adecuada y con la discreción adecuada en la residencia del inquilino o en su lugar de trabajo; y si esto falla, el dueño puede fijar una copia en un lugar conspicuo en la propiedad y enviar otra copia por correo al inquilino.

⁸ Cal. Civil Code § 827(a).

⁹ TALC no respalda ninguna de las provisiones citadas y provee esta información únicamente para fines ilustrativos. Los propietarios deben solicitar el consejo de sus propios abogados antes de añadir lenguaje a sus contratos de alquiler.